

Beschlussvorlage **- öffentlich -**

Beratungsfolge:

Drucksachen-Nr.: 2017/139

Ausschuss für Wirtschaft und Vermögen

am 30.05.2017 TOP:

Verwaltungsausschuss

am 01.06.2017 TOP:

KSG Hannover GmbH
- Jahresabschluss zum 31.12.2016

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, in der Gesellschafterversammlung der KSG Hannover GmbH folgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen:

- Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016,
- Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von 2.384.863,84 € wie folgt:
 - Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1.000.000,00 € (das entspricht ca. 34,75 % auf das Stammkapital in Höhe von 2.877.000,00 €),
 - Einstellung in andere Gewinnrücklagen in Höhe von 1.384.863,84 €,
- Entlastung des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016,
- Beauftragung des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017.

Sachverhalt:

Die Stadt Laatzen ist mit einem Anteil in Höhe von 80.300 € (entspricht 2,79 %) am Stammkapital der KSG Hannover mbH beteiligt. Die Stadt Laatzen wird in der Gesellschafterversammlung durch Bürgermeister Jürgen Köhne vertreten.

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnungen			
Diktatz.: 20 We					

Jahresabschluss 2016

Die Bilanz zum 31.12.2016, die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 sowie ein Überblick über die Kennzahlen sind dieser Beratungsvorlage als Anlagen 1 - 3 beigelegt. Folgende Eckpunkte sind zu nennen:

- Die Bilanzsumme hat sich um ca. 13,87 Mio. € von 201.326.215,88 € auf 215.195.337,67 € erhöht.
- Das Anlagevermögen beträgt 195.746.443,26 € (Vj.: 185.636.235,55 €). Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt somit rd. 91 % (Vj.: 92,2 %).
- Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 3.884.863,84 € (Vj.: 3.433.353,37 €). Wie auch in den vergangenen Jahren werden 1.500.000 € in andere Gewinnrücklagen eingestellt.
- Der Bilanzgewinn ist mit 2.384.863,84 € ausgewiesen (Vj.: 1.933.353,37 €).
- Das Eigenkapital hat sich von 78.777.164,78 € auf 81.662.028,62 € erhöht und beträgt jetzt 37,9 % der Bilanzsumme (Vj.: 39,1 %).
- Die GmbH beschäftigte auch im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich 66 Vollzeit-, 14 (Vj.: 12) Teilzeitmitarbeiter/-innen sowie weiterhin 6 Auszubildende.

Im Berichtsraum waren 884 Mieterwechsel zu verzeichnen, was einer Fluktuationsquote von 11,4 % (i. Vj.: 11,1 %) entspricht. Zum 31.12.2016 betrug die Leerstandsquote 1,2 % (i. Vj.: 2,4). Die Gesamtinvestitionen für Instandhaltung und Modernisierung betrugen 2016 durchschnittlich 39,29 € je m² Wohnfläche (Vj.: 37,06 €/m²). Die Durchschnittsmiete betrug im Dezember 2016 durchschnittlich 5,57 €/ m² (Vj.: 5,46 €/m².)

Aus Sicht der Gesellschaft bestehen die zentralen Herausforderungen weiterhin in der Gestaltung des demografischen Wandels und den wachsenden Anforderungen an die energetische Qualität des Wohnungsbestandes. Weitere Anforderungen resultieren aus dem anhaltenden Trend zur Singularisierung und einer absehbar abnehmenden Wohnkaufkraft künftiger Rentnergenerationen. Zur Sicherung und Verbesserung der als nachhaltig vermietbar qualifizierten Bestandsimmobilien werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf hohem Niveau durchgeführt. Die Gesellschaft profitiert dabei von einer komfortablen Eigenkapitalausstattung und vom niedrigen Zinsniveau. Den Mangel an bezahlbarem Wohnraum hat die Gesellschaft zum Anlass genommen, ein Strategiepapier „KSG 2025“ zu erstellen, dessen Kernpunkte neben der Ausweitung des eigenen Bestandes die stärkere Aktivierung des Geschäftsfeldes der Fremdverwaltung und die Gründung einer Servicegesellschaft ist.

Die Geschäftsführung erwartet für 2017 einen Jahresüberschuss von ca. 3,91 Mio. €

Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig negativ beeinflussen oder gefährden können, sind nicht erkennbar.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat den Jahresabschluss 2016 der KSG Hannover GmbH geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Ergebnisverwendung 2016

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung empfehlen, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.384.863,84 € wie folgt zu verwenden:

- a) Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1.000.000,00 € (das entspricht ca. 34,75 % auf das Stammkapital in Höhe von 2.877.000,00 €);
- b) Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen in Höhe von 1.384.863,84 €.

Die Dividendenausschüttung entspräche damit den Beträgen aus den Jahren 2006 bis 2015.

Bestimmung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 wurde eine Ausschreibung unter Beteiligung von 6 Wirtschaftsprüfungsunternehmen durchgeführt. Günstiger Bieter war der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. Dieser soll auch für die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 beauftragt werden.

Im Auftrag

Axel Grüning

Anlagen